

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken und Mieten und Pachten

Stadthägerstraße 4  
86152 Augsburg

Tel. 0 821 - 79 64 92 12  
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

## Exposé zum Verkehrswertgutachten

**Amtsgericht Nördlingen**

**Aktenzeichen: 1 K 57/23**

### Objekt



### Lage des Objektes

Burgmarstraße 13  
86688 Marxheim-Burgmannshausen

### Gebäudebeschreibung

Zweigeschossiges Wohnhaus

### Baujahr

unbekannt

### Beurteilung

Das Grundstück befindet sich in einem verwahrlosten, stark ver-  
heckten Zustand und konnte nur teilweise betreten werden.  
Das Wohnhaus ist mindestens in Teilen baufällig (durchgebrochene  
Decken) und wurde nur teilweise besichtigt.  
Regelmäßig anfallende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaß-  
nahmen sind augenscheinlich seit längerer Zeit nicht mehr durchge-  
führt worden. Aufgrund der mangelhaften Bausubstanz und des lan-  
gen Leerstands kann das Gebäude nicht mehr bewohnt werden. Es  
ist überaltert und nicht mehr nutzbar.

### Wertermittlungstichtag

01. Juli 2025

### Verkehrswert:

**50.000 €**



## Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeittypischen Ausführungen. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren.

Bauart	Zweigeschossiges Gebäude, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
Baujahr	unbekannt

## Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	Holzbalkendecken
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten

## Beurteilung der baulichen Anlagen

Das Grundstück befindet sich in einem verwahrlosten, stark verheckten Zustand und konnte nur teilweise betreten werden.

Das Wohnhaus ist mindestens in Teilen baufällig (durchgebrochene Decken) und wurde nur teilweise besichtigt.

Regelmäßig anfallende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind augenscheinlich seit längerer Zeit nicht mehr durchgeführt worden. Aufgrund der mangelhaften Bausubstanz und des langen Leerstands kann das Gebäude nicht mehr bewohnt werden. Es ist überaltert und nicht mehr nutzbar.

Bei der Ortsbesichtigung waren zahlreiche Bauschäden und bautechnische Beeinträchtigungen feststellbar. Es sind insbesondere folgende Rückstände und Schäden vorhanden:

- ausgeprägte Durchfeuchtungen der Außenwände
- ausgeprägte Risse in den Wänden
- teilweise Einsturz der Decken
- der Befall mit holzschädigenden Insekten oder Pilzen kann nicht ausgeschlossen werden
- allgemeine technische Überalterung

Die Sanierung des Gebäudes ist m.E. nicht wirtschaftlich umsetzbar. Die vorhandene Bausubstanz sollte daher beseitigt werden.

In der Wertermittlung werden entsprechende Freilegungskosten als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.



## Anmerkung:

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheits-schädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.





## Fotodokumentation: Ortstermin am 01.07.2025



Foto 1 Straßenansicht von Süden



Foto 2 Ansicht von Süd-Osten